

Årsredovisning 2020



BRF ROSENLUNDEN
HELSINGBORG

Årsredovisning för
Brf Rosenlunden i Helsingborg
769622-4299

Räkenskapsåret
2020-01-01– 2020-12-31

Innehåll

Förvaltningsberättelse	3–4
Resultatöversikt	5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7–8
Noter	9–11
Underskrifter	11



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Rosenlunden i Helsingborg, 769622-4299, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningens fastighet

Föreningen äger fastigheten Mossrosen 1 och Mossrosen 2 i Helsingborg. Fastigheten består av 21 lägenheter i åtta med 2–5 lägenheter i respektive huskropp. Husen har två våningar. Lägenheterna är 4–5 rok och varierar i storlek mellan 104–128 kvm.

Den totala bostadsytan är 2 264 kvm. Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar i Skåne. Taxeringsvärdet uppgår till 36 536 tkr fördelat på 24 944 tkr för byggnaden och 11 592 tkr för marken.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-05-02.

Styrelse

Styrelsen har från stämman 2020-05-26 bestått av 5 ordinarie ledamöter och inga suppleanter; Siv Almryd, vald till stämma 2022
Mikica Cokalic, vald till stämma 2021
Andreas Lindén, vald till stämma 2022
Sofie Falkenbäck, vald till stämma 2021
Mats Svensson, vald till stämma 2021

Revisor

Auktoriserad revisor Helena Fälton Björkman på Advice Revision i Växjö AB

Föreningens styrelse har hållit

- 11 st protokollförda möten under året i vilka det finns dokumenterat löpande händelser och beslut som fattas.

Under året har styrelserna beslutat om

- Målning av grå ytor (carportar och plank) samt fönster som inte målades 2019.
- Utökat antal besöksparkeringar med 3 till totalt 4.
- Förändring av uppfarterna för samtliga hus utmed gatan (etapp 2) för att möjliggöra parkering av 2 bilar på uppfarten.
- Nya regler för parkering på gården samt slutit avtal med AIMO park för kontroll.
- Uppsättning av armatur i gången mellan hus 144 och 142.
- Rabatt på hyran tack vare vår fortsatt goda ekonomi.

Styrelsen har

- Inte arrangerat någon aktivitet på grund av smittläget med Corona.
- Fortsatt underhålla hemsida rosenlunden.bostadsraterna.se
- Hanterat ett flertal ärende som kräver/krävde åtgärd efter 2 årsbesiktningen på etapp 2 (med betoning på ventilationsåtgärder)
- Fryst 2 lån till 0,96 % ränta och på 7 år

Medlemsinformationsbladet "Rosenlundsbladet" har utkommit 2 gånger under året. Detta är (tillsammans med hemsidan) styrelsens sätt att hålla medlemmarna informerade om vad som händer i föreningen.

Utfört underhåll

- Målning av samtliga carportar och plank. Allt med grå färg är nu målat.
- I samband med målningsarbetet har det uppdagats att många fönster i etapp 2 (husen mot gatan) har dåliga fönster och detta är lämnat till Kärnhem för åtgärd.
- Löpande byte av filter 2 ggr/år.
- Byte av temperaturgivare i värmecentral för respektive hus när så krävs.

Framtida underhåll

- Målning av bruna partier.
- Byte av ytterbelysning/armaturer (42 st)
- Åtgärder enligt underhållsplan.

Föreningens ekonomi

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2013-04-17 hos Bolagsverket. Föreningen måste tillämpa rak avskrivningsplan vid avskrivning av byggnader.

Avskrivningen ökar därmed markant vilket påverkar det redovisade resultatet enligt resultaträkningen. Avskrivningen framgår av resultaträkningen och not till denna.

De nya reglerna påverkar dock inte föreningens ekonomi i övrigt och föreningen behöver inte höja årsavgifterna med anledning av detta. Styrelsen avser att för 2021 genomföra en sänkning av månadsavgiften.

Det som i fortsättningen blir viktigt vid bedömning av bostadsrättsföreningens ekonomi är att kassaflödet är positivt, dvs att intäkter och utgifter går ihop. Kassaflödet ska även räcka till det framtida underhållet och jämföras därmed med avsättningsbehovet enligt föreningens underhållsplan.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.



Resultatöversikt

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 167	1 254	1 161	1 159
Resultat efter finansiella poster	-197	157	117	259
Soliditet, %	71	71	70	69

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Yttre fond	Balanserad vinst	Årets vinst
Vid årets början	42 100 000	429 000	910 504	157 311
Omföring av föreg års vinst			157 311	-157 311
Avsättning till yttre fond		109 608	-109 608	
Årets resultat				-197 171
Vid årets slut	42 100 000	538 608	958 207	-197 171

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, disponeras enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	958 207
Årets resultat	-197 171
Summa	761 036

Förslag till disposition:

Avsättning till yttre fond	109 608
Balanseras i ny räkning	651 428
Summa	761 036

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
-------------	-----	---------------------------	---------------------------

Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.

Nettoomsättning		1 167 478	1 254 188
Övriga rörelseintäkter		–	6 038
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		1 167 478	1 260 226

Rörelsekostnader

Övriga externa kostnader	2	–596 398	–388 943
Personalkostnader		–60 154	–61 110
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		–479 485	–423 243
Summa rörelsekostnader		–1 136 037	–873 296
Rörelseresultat		31 441	386 930

Finansiella poster

Räntekostnader och liknande resultatposter		–228 611	–229 619
Summa finansiella poster		–228 611	–229 619
Resultat efter finansiella poster		–197 170	157 311

Bokslutsdispositioner

Resultat före skatt		–197 170	157 311
Skatter			
ÅRETS RESULTAT		–197 170	157 311

Balansräkning – tillgångar

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	3	59 986 894	60 466 379
Summa materiella anläggningstillgångar		59 986 894	60 466 379
Summa anläggningstillgångar		59 986 894	60 466 379
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3 607	48
Summa kortfristiga fordringar		3 607	48
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 501 575	1 302 173
Summa kassa och bank		1 501 575	1 302 173
Summa omsättningstillgångar		1 505 182	1 302 221
SUMMA TILLGÅNGAR		61 492 076	61 768 600

Balansräkning – eget kapital & skulder

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		42 100 000	42 100 000
Avsättning till fond för yttre underhåll		538 608	429 000
Summa bundet eget kapital		42 638 608	42 529 000
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		958 207	910 504
Årets resultat		-197 170	157 311
Summa fritt eget kapital		761 037	1 067 815
Summa eget kapital		43 399 645	43 596 815
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	17 863 750	17 938 750
Summa långfristiga skulder		17 863 750	17 938 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	4	75 000	75 000
Övriga skulder		-	4 383
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		153 681	153 652
Summa kortfristiga skulder		228 681	233 035
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		61 492 076	61 768 600

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av fastigheten sker med vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Minimiansättningen regleras i stadgarna.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	År
Byggnader	120
Byggnadsinventerier	10

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital i förhållande till balansomslutningen.

Belopp i kr om inget annat anges.

Noter

Not 2 Övriga rörelsekostnader

	2020-01-01– 2020-12-31	2019-01-01– 2019-12-31
EI	4 984	5 281
Vatten och avlopp	43 811	38 570
Renhållning	25 785	24 711
Repartition och underhåll	241 326	156 778
Fastighetsförsäkringspremier	28 976	27 597
Fastighetsskötsel, förvaltning	184 200	52 873
Snöröjning	–	9 291
Ekonomisk förvaltning	45 578	44 250
Övriga fastighetskostnader	–	–
Revisorersättning	10 250	10 125
Bankkostnader	2 609	2 170
Övriga externa kostnader	8 879	17 297
Summa	596 398	388 943

Not 3 Byggnader och mark

Akkumulerade anskaffningsvärden	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	62 991 931	62 317 031
Nyanskaffningar	–	674 900
	62 991 931	62 991 931
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början	–2 525 552	–2 102 309
Årets avskrivning enligt plan	–479 485	–423 243
	–3 005 037	–2 525 552
Redovisat värde vid årets slut	59 986 894	60 466 379

Noter

Not 4 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Lån 35906754 ränta 0,96 % ff datum 2027-12-28	3 872 667	3 916 667
Lån 35906835 ränta 1,39 % ff datum 2021-12-28	3 324 667	3 324 667
Lån 35906916 ränta 1,39 % ff datum 2021-12-28	3 474 666	3 474 666
Lån 37418609 ränta 0,96 % ff datum 2027-12-28	7 266 750	7 297 750
	17 938 750	18 013 750

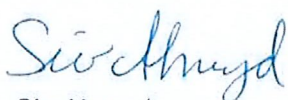
Lånen som förfaller efter mer än 5 år är 17 563 750 kr.

Not 5 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	20 150 000	20 150 000

Underskrifter

Helsingborg 2021-05-06



Siv Almryd



Mikica Cokalic

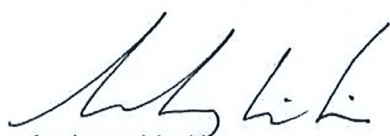
Ordförande



Sofie Falkenbäck

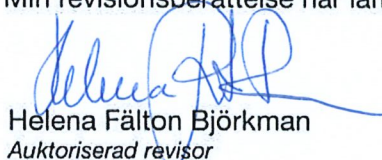


Mats Svensson



Andreas Lindén

Min revisionsberättelse har lämnats den 7 maj 2021



Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisör

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Rosenlunden i Helsingborg, org. nr 769622-4299

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Rosenlunden i Helsingborg för år 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som en del av revisionen enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- Utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Rosenlunden i Helsingborg för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mitt uttalande.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Växjö den 7 maj 2021

Helena Fälton Björkman
Auktoriserad revisor